ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Opalen i Kalmar

HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN
Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT
En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK
Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN
En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Opalen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0772 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-15.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Opalen 1	1963
Opalen 2	1963
Totalt 2 objekt	

Samtliga i Kalmar kommun. Fastigheten Kalmar Opalen 1 ägs av föreningen. Fastigheten Kalmar Opalen 2 ägs av föreningen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
183	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13698
167	p-platser	0
10	garageplatser	185
Totalt 360 objekt		**13883**

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 2 rok, 69 st 3 rok, 42 st 4 rok, 6 st 5 rok.

MD

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Håkansson	Ordförande	2021-01-01	
Bengt Persson	Ledamot	2021-01-01	
Karina Pettersson	Ledamot	2021-01-01	
Lena Persson	Ledamot	2021-01-01	
Veronica Johansson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2021-01-01	
Ulf Skagne	Ledamot	2021-01-01	
Helena Elmquist	Ledamot	2021-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Persson, Helena Elmquist, Ulf Skagne och Lena Persson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bengt Persson, Kjell Håkansson, Lena Persson, Helena Elmquist.

Firman tecknas enligt ovan av två i föreningen.

Revisorer har varit: Ingrid Nilsson med Roger Ek Anttila som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Stefan Björklund (ordförande) och Matilda Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14. På stämman deltog 19 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-03-10.

MD

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2001	Stambyte
2010	Nya entrédörrar i aluminium, nytt låssystem till samtliga lägenheter
2011	Totalrenovering tak
2012	Nytt låssystem har installerats i källarkorridorer
2014	Installation av 16 nya mekaniska frånluftsfläktar
2017	Spolning av köksavlopp, filmning, rensning och fräsning av avloppsrör
2019	Ny LED belysning i 25 trappuppgångar, Nya badrumsmoduler, handfat, toalettstolar och rörsystem, energideklaration
2020	Nytt underjordiskt sopsystem för hushållssopor, nyanläggning av 8 nya parkeringsplatser
2021	Utbyte av kulvertsystemet värme-vatten. Utbyte av termostatventiler OVK

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av fönsterpartier
2025	Laddstolpar Uppgradering av elnätet

Eventuellt avloppsledningar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 239 och under året har det tillkommit 31 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 245.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	164	165	80	147	122
Skuldsättning, kr/kvm	1 152	1 181	1 210	1 016	1 041
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	193	181	181	184	185
Driftskostnad, kr/kvm	370	341	335	336	360
Årsavgifter, kr/kvm	595	577	550	550	550
Totala intäkter, kr/kvm	619	591	562	561	561
Nettoomsättning, tkr	8 472	8 099	7 694	7 679	7 684
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 357	1 535	-3	1 006	442
Soliditet, %	35	32	27	31	27

Sparande:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:
Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:
Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

MD

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 191 440	0	0	1 191 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 572 360	0	927 328	5 499 688
S:a bundet eget kapital, kr	**5 763 800**	**0**	**927 328**	**6 691 128**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 561 236	1 535 422	-927 328	2 169 331
Årets resultat, kr	1 535 422	-1 535 422	1 356 832	1 356 832
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 096 658**	**0**	**429 504**	**3 526 163**
S:a eget kapital, kr	**8 860 458**	**0**	**1 356 832**	**10 217 291**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 040 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 672 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 096 659
Årets resultat, kr	1 356 832
Reservation till underhållsfond, kr	-1 040 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	112 672
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 526 163**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 526 163**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

MD

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 472 260	8 098 738
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**8 472 260**	**8 098 738**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 062 831	-4 672 286
Underhåll enligt plan	Not 4	-112 672	-55 011
Övriga externa kostnader	Not 5	-508 986	-535 187
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-456 264	-411 923
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-780 962	-671 540
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-6 921 715**	**-6 345 948**
RÖRELSERESULTAT		**1 550 545**	**1 752 790**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 100	6 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 663	-222 460
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 150	-1 000
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-193 713**	**-217 368**
ÅRETS RESULTAT		**1 356 832**	**1 535 422**

MD

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	26 391 324	23 203 235
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	427 832
Summa materiella anläggningstillgångar		26 391 324	23 631 067
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**26 391 824**	**23 631 567**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		39 390	5 340
Avräkningskonto HSB		2 363 666	2 521 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	213 409	142 119
Summa kortfristiga fordringar		2 616 465	2 668 951
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		**2 616 465**	**4 168 951**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 008 289**	**27 800 518**

MD

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 191 440	1 191 440
Fond för yttre underhåll		5 499 688	4 572 360
Summa bundet eget kapital		6 691 128	5 763 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 169 331	1 561 236
Årets resultat		1 356 832	1 535 422
Summa fritt eget kapital		3 526 163	3 096 659
Summa eget kapital		**10 217 290**	**8 860 458**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	15 390 451	10 671 759
Summa långfristiga skulder		15 390 451	10 671 759
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		387 740	5 509 172
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 262 036	1 201 705
Leverantörsskulder		575 528	545 681
Aktuell skatteskuld	Not 16	20 149	14 662
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	15 890	8 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 139 205	988 550
Summa kortfristiga skulder		3 400 548	8 268 301
Summa skulder		**18 790 999**	**18 940 060**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 008 289**	**27 800 518**

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 30 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	8 144 964	7 907 952
	Hyresintäkt garage och bilplatser	393 800	266 950
	Hyresintäkt övrigt	69 978	65 331
	Konsumtionsavgift el	600	600
	Avsatt till inre fond	-177 997	-177 997
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	40 915	35 910
	Övriga primära intäkter och ersättningar	1	-8
		8 472 260	**8 098 738**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-171 253	-117 562
	El	-311 189	-306 865
	Uppvärmning	-1 761 527	-1 623 548
	Vatten	-569 623	-555 504
	Renhållning	-351 157	-315 716
	TV, bredband, iptelefoni	-65 089	-65 061
	Obligatoriska besiktningar	-71 110	-2 375
	Serviceavtal	-31 756	-36 048
	Förvaltningskostnader	-1 347 007	-1 301 772
	Försäkringar	-97 670	-80 867
	Fastighetsskatt	-270 267	-264 777
	Övriga driftskostnader	-15 182	-2 191
		-5 062 831	**-4 672 286**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll bostäder	-15 188	-25 205
	Underhåll tvättstuga	-33 866	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-28 012	-5 452
	Underhåll installationer	-35 606	-15 795
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-4 005
	Underhåll övrigt	0	-4 554
		-112 672	**-55 011**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-16 250	-15 375
	Övriga förvaltningskostnader	-341 377	-341 972
	Kostnader överlåtelse och panter	-45 162	-36 061
	Föreningsverksamhet	-10 091	-11 290
	Kontorsutrustning och -material	-1 206	-12 448
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 620	-6 673
	Förbrukningsinventarier	-17 928	-19 092
	Medlemsavgifter HSB	-64 409	-64 011
	Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-25 294
	Stämma och styrelse	-4 943	-2 971
		-508 986	**-535 187**

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-201 004	-188 000
	Löner för anställda	-24 875	-4 000
	Vicevärdsarvode	-150 000	-150 000
	Övriga arvoden	-10 000	-8 000
	Övriga personalkostnader	-3 600	-3 600
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Sociala avgifter	-57 785	-49 323
		-456 264	**-411 923**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-724 793	-627 653
	Markanläggningar	-56 169	-43 887
		-780 962	**-671 540**
Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Låneaviseringsavgifter	-1 150	-1 000
		-1 150	**-1 000**

MD

		2021-12-31	2020-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082.

Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader		46 953 165	46 304 932
Omklassificering byggnad	*	3 600 595	648 233
Ingående anskaffningsvärde mark		362 220	362 220
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		1 316 623	1 316 623
Omklassificering markanläggning	*	368 456	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		**52 601 059**	**48 632 008**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar byggnader		-25 253 225	-24 625 572
Årets avskrivningar byggnader		-724 793	-627 653
Ingående avskrivningar markanläggningar		-175 548	-131 661
Årets avskrivningar markanläggningar		-56 169	-43 887
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		**-26 209 735**	**-25 428 773**
Utgående redovisat värde		**26 391 324**	**23 203 235**
Redovisade värden byggnader		24 575 742	21 699 940
Redovisade värden mark		362 220	362 220
Redovisade värden markanläggningar		1 453 362	1 141 075

* Föreningen har under 2021 investerat i nya termostater (475 000 kr), värmekulvert (3 125 595 kr) samt markarbeten (368 456 kr).

Fastighetsbeteckning: Opalen 1 och 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	91 000 000	34 000 000	125 000 000	125 000 000
Lokaler	1963	327 000	0	327 000	327 000
		91 327 000	**34 000 000**	**125 327 000**	**125 327 000**

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	22 361 100	22 361 100
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**22 361 100**	**22 361 100**

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	427 832	0
Årets Investering	3 541 219	427 832
Omklassificering till Byggnader och mark	-3 969 051	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**427 832**

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

MD

	2021-12-31	2020-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	102 536	97 670
Förutbetald kabel-TV och bredband	16 281	16 269
Upplupna ränteintäkter	0	3 025
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 592	25 155
	213 409	**142 119**

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			0	1 500 000
			0	**1 500 000**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	1,49%	2025-04-28	2 950 000	100 000
SEB	1,50%	2023-05-28	2 362 834	60 000
SEB	1,01%	2026-05-28	3 148 567	77 740
SEB	0,95%	2024-06-28	2 471 425	40 000
SEB	1,10%	2024-10-28	2 887 500	50 000
SEB	0,90%	2026-04-28	1 957 865	60 000
			15 778 191	**387 740**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**15 390 451**
Nästa års amortering av långfristig skuld	387 740
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**387 740**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,17%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 550 960
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 839 491
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 201 705	1 214 753
Avsättning	177 997	177 997
Uttag	-117 666	-191 046
	1 262 036	**1 201 705**

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	20 149	14 662
	20 149	**14 662**

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	11 756	6 365
Arbetsgivaravgifter	4 134	2 166
	15 890	**8 531**

MD

	2021-12-31	2020-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	291 208	238 563
Upplupna räntekostnader	5 657	12 209
Upplupen revision	15 500	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	778 706	722 778
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 134	0
	1 139 205	**988 550**

Kalmar 21/3 2022

Kjell Håkansson

Bengt Persson

Helena Elmquist

Karina Pettersson

Ulf Skagne

Lena Persson

Veronica Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-3-22

Ingrid Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Opalen i Kalmar, org.nr. 732400-0772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Opalen i Kalmar för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

MD

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Opalen i Kalmar för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 22 / 3 2022

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Nilsson
Av föreningen vald revisor